

本検討業務の目的

大阪府立青少年海洋センターの施設老朽化や大阪・関西万博の開催や大阪IRの開業といった周辺環境の影響も踏まえながら、今後の青少年健全育成施設の方向性・あり方や施設・敷地等の今後の利活用方を整理するとともに敷地内の施設撤去・改修等に係る条件整理及び概算事業費の算出を行う。

業務項目

- (1) 前提条件の整理
 - ア 既存資料の確認
 - イ 現地踏査
 - ウ 施設情報シートの修正
- (2) 施設撤去等に係る検討
 - ア 施設撤去に係る条件整理
 - イ 施設撤去方針の検討
 - ウ 海上施設の概略改修検討（建築）
 - エ 海上施設の概略撤去検討（土木）
 - オ 関係官庁との事前協議
- (3) 公有地活用検討（続き）
 - カ 撤去単価の設定
 - キ 概算撤去費の算出
 - ク 課題の整理
- (4) 公有地活用検討
 - ア 法的制限の確認
 - イ あり方検討に資する情報整理
 - ウ 施設の必要性の検討
 - エ 開発事業者等へのヒアリング
 - オ 公有地活用方針の検討

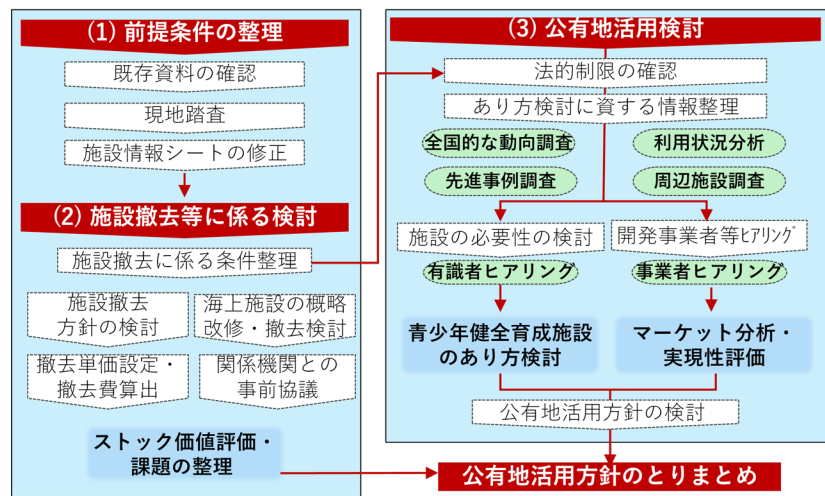
委託業務期間

令和7年5月26日から令和8年3月31日まで

成果品

- (1) 報告書（A4版 カラー紙媒体） 5部
- (2) 報告書の概要版 5部
- (3) その他、本業務実施にあたり作成、収集した資料一式※電子データ
- (4) (1)～(3)の電子データ（DVD-Rなど）2部

本検討業務の流れ



対象施設の概要

大阪府立青少年海洋センター

項目	内容
敷地面積	112,486.57 m ²
用途地域	第二種住居地域
都市施設	都市計画緑地（都市公園未開設エリア）
対象施設	海洋センター：宿泊管理棟、集会展示棟、体育館、スタッフキャビン、艇庫、汚水処理場、ヨットハウス、ガスボンベ室、その他 ファミリー棟：ファミリー棟、プロパンボンベ庫
延床面積	17,356.44 m ² （対象施設計）
■ 淡輪ヨットハーバー	

項目	内容
開設年	昭和59年
収容艇数	【海上】208艇、【陸上】166艇
施設構成	ヨットハウス、エントランスホール、会議室・事務室、喫茶コーナー、BBQコーナー、プロショップ、クラブハウス、駐車場（100台）
面積	【水域】100,000m ² 、【陸域】22,000m ²

(1) 前提条件の整理

※令和2年度業務：「令和2年度大阪府立青少年海洋センターの管理・運営等にかかる公民連携可能性調査業務」

ア 既存資料の確認

資料収集整理

- 過年度業務でとりまとめられた参照資料に加え、**令和2年度業務以降の改修履歴やヨットハーバー関連資料等について整理した。**
- 今後の施設の取扱いによっては設備供給状況を把握しておくことが必要であるため、**機械棟などの主な設備供給施設のインフラ接続状況を確認し、インフラ整備状況図を作成した。**
- 淡輪港埋立整備図面より、**海洋センター敷地内を南北方向に縦断する地中埋設管は、埋立工事の際に整備された敷地上流からの雨水排水に使用される「排水渠」であることを確認した。**
- **令和2年度～令和6年度の工事履歴を収集し、施設情報の反映を行った。**（指定管理者実施の小規模の修繕や備品の更新などを除く。）

イ 現地踏査

① 現地踏査の目的

- 海洋センター周辺の一体的な公有地活用を見据え、**周辺施設の状況把握を目的として現地踏査を実施した。**また、**敷地内進入路やヨットハーバー等の周辺施設を新たに調査範囲に加え、施設情報シートの追加対象施設を選定した。**

	調査概要
第1回	既存施設の配置・外観の確認、施設情報シート追加作成対象候補施設の確認、利用実態把握のため指定管理者へヒアリング実施
第2回	施設情報シート作成対象施設の劣化状況の確認

② 現地踏査結果

- 施設情報シートの追加作成対象は**大阪府所有の施設やヨットハーバー管理棟等の管理上主要な施設**とし、規模の小さい付帯施設や大阪府所管外の一部施設は現況写真による整理を行った。

ウ 施設情報シートの修正

① 追加整理項目

- 施設情報シート作成対象施設の所管が混在していることを踏まえ、**管理体制を明確にするため施設の「所有者」「管理者」に関する情報を追加。**
- 撤去・改修の検討における指標となる**「劣化状況（施設の健全度）」を追加。**劣化判定は既存の定期点検結果や現地確認結果を基に、幅広い施設種別を対象とする「公園施設長寿命化計画策定指針（案）【改訂版】」を参考に、A～Dの4段階で判定した。

- 敷地内の主な建築物を対象とし、**建物外部、屋上・屋根、建物内部、電気設備、機械設備**の5項目で判定した。

ランク	評価基準
A	・全体的に健全である。 ・緊急の補修の必要はないため、日常の維持保全で管理するもの。
B	・全体的に健全だが、部分的に劣化が進行している。 ・緊急の補修の必要はないが、維持保全の中で、劣化部分について定期的な観察が必要なもの。
C	・全体的に劣化が進行している。 ・現時点では重大な事故につながる恐れはないが、利用し続けるためには部分的な補修、もしくは更新が必要なもの。
D	・全体的に顕著な劣化である。 ・重大な事故につながる恐れがあり、公園施設の利用禁止あるいは、緊急な補修、もしくは更新が必要とされるもの。

出典：「公園施設長寿命化計画策定指針（案）【改訂版】」R7.3 P.33

② 施設情報シート 本業務更新版の概要

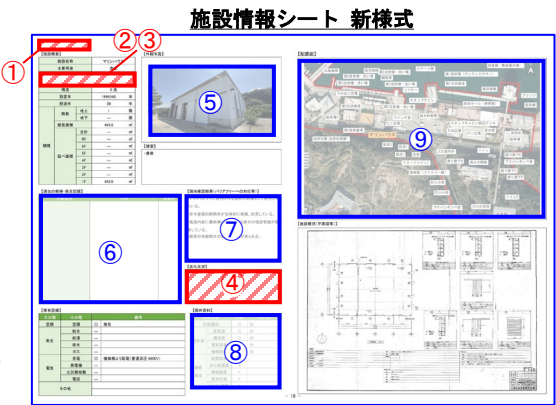
【過年度からの変更】

- ① 施設番号を記載
- ② 施設の所有者
- ③ 施設の管理者
- ④ 劣化状況（健全度）

【過年度からの更新】

- ⑤ 外観写真の更新
- ⑥ 過去の修繕・保全記録（工事履歴）を反映
- ⑦ 現地確認結果の更新
- ⑧ 現存資料の追加
- ⑨ 配置図の更新
- ⑩ 写真、劣化進行状況等の更新

③ 施設情報一覧表の作成



(2) 施設撤去等に係る検討

ア 施設撤去に係る条件整理（海上施設除く）

① 有害廃棄物の使用状況

	吹付材使用	吹付材不使用	未調査	使用	その他
アスベスト	・集会展示棟→世界保健機関の環境保健基準以下であることを確認しているが今後建材等の損傷により繊維が飛散する危険性があるため注意が必要	艇庫、倉庫、スタッフケビン2、ヨットハウス、ファミリー棟、集会展示棟、宿泊管理棟、総合ホール（体育館）、消火水槽棟	・アスベスト含有建材の有無→ 解体工事の際事前調査の実施が必要	・集会展示棟（屋上操舵室内窓枠シーリング、低濃度PCB）	その他PCBが確認されている施設については順次処理済み
PCB					

② 解体、撤去工事に係る法的条件

各種法的条件	概要	対象施設等
アスベスト	アスベストを含む吹付け材等を使用している施設を対象とする解体工事を行う場合は、その規模や使用量等により届出が必要	・集会展示棟→吹付材は基準以下 建材等の損傷で繊維飛散の危険性有 ・全施設→ 建材等の使用の有無については未調査 工事前に調査を実施
土壌汚染	水質汚濁防止法に定める特定施設の使用停止の際に土壌汚染調査を行う必要がある	・旧浄化槽棟及び海洋センター敷地全域が 該当する可能性有 工事前に確認が必要 ・ファミリー棟にてフロ使用機器確認済
フロンの回収	解体建物内のフロ使用機器の有無を事前に確認、結果を工事発注者に説明、書面の写しを3年間保存	
既存不適格	竣工年が古く既存不適格の可能性がある 改修の際は現行法に適合させる必要がある	・12条点検実施対象施設の既存不適格→宿泊棟、集会展示棟 ・その他12条点検対象外の施設は未調査
道路下施設の取扱い	建築物として扱うが、撤去工事の際は工事による危険性がないことを確認の上岬町の道路施工承認を要する	・スタッフケビン2 ・倉庫・艇庫1～3

- その他廃棄物の適正処理、騒音・振動、排水等工事の規模などにより届出が必要となる。PCBについても工事の際に適切な処理が必要となる。

③ 施設撤去に係る課題

- 設備供給施設との**インフラ接続状況による影響**…供給の継続や代替施設整備
- 道路下施設の存続…**浸水対策を講じた上で埋戻しまたは存置**の対応
- 施設利用者への影響…継続利用施設の利用者への**安全対策や騒音・振動対策**

イ 施設撤去方針の検討

① 撤去の可否

- 海洋センター等施設の**運営を継続する場合利用状況に応じて撤去が不可**となる。
- 海洋センターの**運営を停止する場合は、上部を町道として利用している道路下施設を除く全ての施設の撤去が可能**である。

② 各施設の撤去方針（抜粋）

対象施設	方針、留意点等
海洋センター敷地内の福祉部所有施設	を中心に 撤去対象 とした。
道路下施設	埋戻しまたは存置
機械棟（駐車場）	せんなん里海公園へのアクセス経路の整備
集会展示棟	海上足場、棧橋の設置

ウ 海上施設（集会展示棟）の概略改修検討

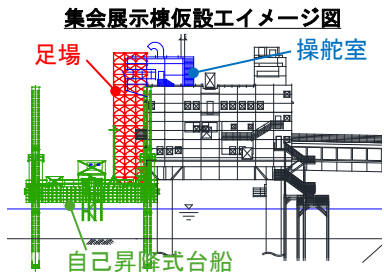
① 改修箇所

- 土木構造物上部の建築物に関して、**施設の継続利用を目的とした改修箇所の整理を行った。**改修箇所については、過去の定期点検結果及び現地調査で確認した劣化箇所を整理した。

	利用者への影響が大きい劣化箇所
屋上	操舵室底部・窓枠シーリング（PCB使用）・天井の劣化、高置水槽配管カバー欠損、防水層の劣化
3F	天井換気口の取付、天井全体の浮き、北側ガラス面シーリングの劣化
2F	天井配管の液漏れ、北側ガラス面シーリングの劣化
ブリッジ	天井の亀裂

② 改修方法

- 上記の改修箇所に対して**状況や経年を考慮して修繕・更新を判断し「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」**等を参考に必要となる改修方法を整理した。
- 屋上操舵室の改修に必要な仮設工については、**潮位変動の影響を受けない「自己昇降式台船」**を用いた足場を想定する。



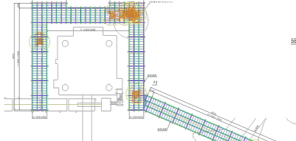
エ 海上施設（集会展示棟）の概略撤去検討

①建築物の撤去STEP
上部の建築物は内部の備品・設備の撤出後に以下の手順で撤去を行う。

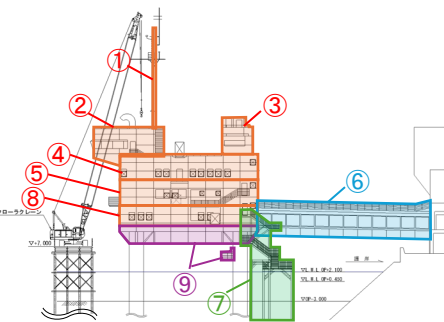
1. 屋上マスト撤去
2. 屋上操舵室撤去
3. 屋上階撤去
4. 3階撤去
5. 2階撤去
6. ブリッジ撤去
7. 外部階段撤去
8. 1階撤去
9. 土台・杭階段撤去

【宿泊棟運営継続の場合】
・宿泊棟側接続部の閉塞処理
・宿泊棟3階部分転落防止策 等

仮設棧橋平面図



集会展示棟（建築物）撤去STEP図



②基礎鋼管杭の撤去
■海上施工を含んだ4案で比較検討の結果、**第4案 海上切断案が最も経済的**であるが、切断案では杭を存置することになるため、詳細な検討を行い**大阪港湾局と協議が必要**である。本業務においては、**第3案 海上引抜案を推奨**する。

	陸上施工		海上施工	
	第1案 陸上引抜案	第2案 陸上切断案	第3案 海上引抜案	第4案 海上切断案
概要図				
概要	仮設棧橋上にクレーンを配置し、パイロハンマ工法で基礎鋼管杭を引抜き、陸路で搬出する案である。	基礎鋼管杭を海底面付近で切断し、仮設棧橋上にクレーンで基礎鋼管杭を吊り上げ、陸路で搬出する案である。	海上に起重機船を配置し、パイロハンマ工法で基礎鋼管杭を引抜き、台船を用いて海路で搬出する案である。	基礎鋼管杭を海底面付近で切断し、海上に配置したクレーン付台船で吊上げ、台船を用いて海路で搬出する案である。
概算工事費(千円)	諸経費抜・税抜 715,000 諸経費込・税込 1,573,000	諸経費抜・税抜 258,000 諸経費込・税込 568,000	諸経費抜・税抜 367,000 諸経費込・税込 807,000	諸経費抜・税抜 253,000 諸経費込・税込 557,000
総合評価	×	△	○	△

オ 関係官庁との事前協議

事前協議（海上保安部）
■基礎鋼管杭の存置について、**海上保安部の意見を把握**するため、岸和田海上保安署と事前協議を行った。
【事前協議結果】対象施設は**海上保安部の管轄外**である。杭の存置について、**大阪府の判断で問題ない**。杭を地中に存置する場合、今後の利用に際して**杭の突出による事故等がないように管理**すること。工事着手時に**地元や漁業協同組合、海域利用者への事前周知**を行うこと。

事前ヒアリング
■今後の検討に活用するため、本業務内で大阪府環境農林水産部、大阪港湾局、兵庫県土木部港湾課への**ヒアリングを実施**した。
■府HP及び既存地下工作物の取り扱いに関するガイドラインに記載された**留意事項とその対応策を整理**した。

	ヒアリング先	ヒアリング結果
大阪府	環境農林水産部	杭の存置にあたっては、大阪府HP「建設工事から生ずる産業廃棄物のよくあるご質問（FAQ）」及び「既存地下工作物の取り扱いに関するガイドライン」を参考とすること。工事着手前に作業届を提出すること。
大阪府	港湾局	詳細な検討により、杭を存置する根拠を整理すること。検討結果をもって、港湾局として存置可否を判断する。海図に記載された明石市沿岸部の鋼管柵について、存置されていることに関する情報を所持していない。
兵庫県	土木部港湾課	

カ 撤去単価の設定

■「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト(LCC)」及び「Japan Building Cost Information(JBCI)」等を参考に以下の㎡単価を設定した。

単価項目	設定方針
設計監理費	改修工事費の15%(LCCを参照)
改修工事費	RC造 LCCのモデル建物：「小規模M庁舎」 各項目(建物外部,屋上・屋根,建築物内部,機械設備,電気設備)の1回当り改修費用÷延べ床面積で算出
	S造 LCCのモデル建物：「A地区センター」 各項目(建物外部,屋上・屋根,建築物内部,機械設備,電気設備)の1回当り改修費用÷延べ床面積で算出
外部足場	仮設棧橋等の見積 LCC参考単価「外部足場架け面積/延べ面積」
解体撤去費	設計監理費 改修工事費の15%(LCCを参照)
	JBCI単価 RC造解体(基礎解体あり)：61千円/㎡ S造解体(基礎解体あり)：39千円/㎡

キ 概算撤去費（改修含む）の算出

■集会展示棟の継続利用を想定した**概算改修費：1.8億円**（諸経費込、税込**2.0億円**）
■海洋センターの運営を停止した場合の**概算撤去費：23.4億円**（諸経費込、税込**25.8億円**）
※集会展示棟上部建築物、基礎鋼管杭撤去費及び仮設棧橋含む
※敷地内の福祉部所有の主要な建築物、東西浮棧橋、リフター等を対象とし、土木構造物の撤去費用や各種調査費、申請等に係る費用を除く。

ク 課題の整理

■集会展示棟の改修に必要な仮設工について、自己昇降式台船上に足場を組む場合は**足場を集会展示棟建物に固定**する必要があるため、**集会展示棟外壁の強度や溶接の可否を調査**する必要がある。
■基礎鋼管杭を切断して撤去する場合、**詳細な検討を行い、大阪港湾局と協議**する必要がある。

(3) 公有地活用方針

ア 法的制限の確認

- ① 用途地域（第二種住居地域）
■対象敷地は容積率200%/建蔽率60%の制限を受ける。
■第二種住居地域においては、主に以下のような用途の建築は整備できない。
✓床面積の合計が**10,000㎡を超える店舗や飲食店**
✓**劇場・映画館**
✓**営業用倉庫・自動車倉庫**
- ② 都市計画（せんなん里海公園）
■対象施設は都市計画緑地（せんなん里海公園）に位置付けられているが、**未開設エリア**に該当するため、現時点で**都市公園法の制約は生じていないと**思料される。
■ただし、対象敷地において**将来的な都市公園の開設を予定**する場合には、次の制約に考慮して計画を行う必

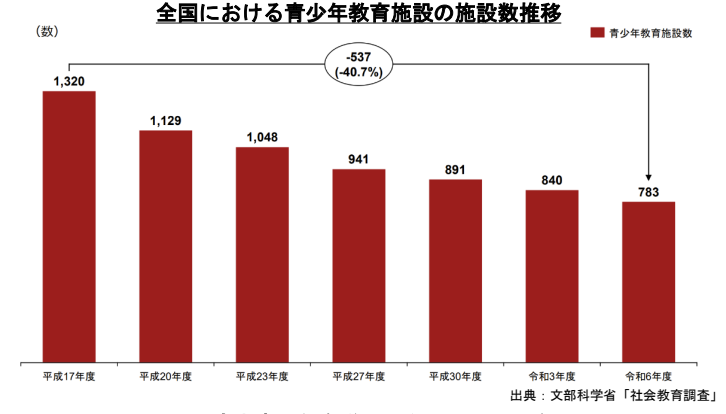
要がある。
✓大阪府立都市公園条例により整備できる施設は**公園施設に限られる**ほか、**園路、広場等の整備**にあたっては条例に基づく**整備基準が前提**となる。
✓通常建築物：**建蔽率最大2%**
✓特例建蔽率対象建築物：**建蔽率最大10%**

③ 公の施設（大阪府立青少年海洋センター）
■大阪府立青少年海洋センターの利用、管理にあたっては条例に従って以下の事業条件を定める必要がある。
✓**指定管理者による管理**
✓**利用料金の設定**

④ 有害物質（アスベスト・PCB）
※「（2）施設撤去等に係る検討」のとおり。

イ あり方検討に資する情報整理

- ① 青少年健全育成施設の全国的な動向
■全国の施設総数は少子化を背景に20年間で約6割まで減少。設置者別では、市/区における20年間の減少割合が42%減であるのに対し、都道府県の割合は26%減と比較的緩やかである。
■また、5,000㎡超面積の大規模施設が占める割合は9.9%から21.1%と増加傾向にある。同様に、宿泊機能のない施設の廃止が進んでおり、以上から少子化・人口減少の影響はあるが、**都道府県設置の宿泊機能を有する大規模施設の重要性は高まっていると推察**される。
- ② 青少年海洋センター（対象施設）の利用動向
■対象施設の利用者数はコロナ禍以前に6万人台で推移していたものの、**足下のR6では宿泊・日帰り合計約5.1万人と減少傾向**にある。
■一方、少子化により府内の15歳未満の人口は減少傾向にあるが、**対象施設の15歳未満学校利用は、前者の減少ほど落ち込んでいない**。



大阪府立青少年海洋センターの利用動向

(人)	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度
宿泊	30,164	7,106	7,619	22,904	25,185	24,311
日帰り	33,622	19,681	20,595	29,003	29,108	27,167
合計	63,786	26,787	28,214	51,907	54,293	51,478

ウ 施設の必要性の検討

上位計画の整理
■右の5つの学術領域に係る府の上位計画を整理。青少年教育領域では、現行機能の必要性が指摘される一方で、その他の領域に係る計画では、施設需要に応じて、機能継続の方向性見直し検討の必要性が確認された。

有識者ヒアリング概要
■5つの学術領域のうち、**青少年教育施設としての今後の民間活用の可能性を検証するにあたって特に重要**である「青少年教育」、「公共施設マネジメント」分野の有識者計4名に対して、有識者ヒアリングを実施。

調査対象とした上位計画

分野	計画名称
青少年教育	大阪府子ども計画
公共施設マネジメント	大阪府ファシリティマネジメント基本方針
賑わい創出・広域連携	大阪パークビジョン
官民連携	大阪府PPP/PFI手法導入優先的検討規程
経済・観光	大阪都市魅力創造戦略2025

有識者ヒアリング実施先

分野	ヒアリング先
青少年教育	野口 和行（慶應義塾大学体育研究所 教授） 青木 康太郎（國學院大学 教授） 南 学（元東洋大学 客員教授）
公共施設マネジメント	矢部智仁（東洋大学大学院 経済学研究科 客員教授）

有識者ヒアリング結果（青少年教育分野）
■青少年教育における**日帰りプログラムの充実と宿泊機能の必要性**について指摘された。また、近年プログラムが変化しており、企業のCSR活動の一環としての体験活動もプログラムの一つになる等、**その利用の幅も広がっている**。
■活用の方針としては、学校マーケットが縮小する中で、**持続的な施設運営を果すには、青少年に限らない一般の利用拡大が必要**とされた。一方で、その実現に向けては、一般向けの設えとする**ハード部分の改修等を要する**。
■加えて、**活用にあたっては、施設単体で考えるのではなく、ヨットハーバーとの一体構想等の、府におけるインバウンドの需要拡大を捉えた広域連携の目線を持った方策も一案**とされた。

有識者ヒアリング結果（公共施設マネジメント分野）
■少子化や府の財政等、施設設置当初とは異なる現在の環境を踏まえて、**青少年教育のあり方も見直しが必要**であり、活用の方向性としては、エリア全体でその価値をどう高めるかといった観点での検討を要する。エリア全体での活用の考え方としては、**エリアにおける収益上のコアであるヨットハーバーを起点**に、その利用者にとどのような付加価値を提供出来るかといった観点での活用が考えられる。
■一方で、ヨットハーバーは富裕層向けであり、青少年教育との**共存は難しく**エリアの区分け等工夫が求められる。

エ 開発事業者等へのヒアリング

①ヒアリング概要

- 開発事業者等へのヒアリングは、最終的な公有地活用方針の策定に向け、事業範囲の検討等業務実施状況に応じて①ヒアリングと②意見募集（追加ヒアリング）の2段階にて実施した。

開発事業者等へのヒアリング実施概要

実施回	①ヒアリング	②意見募集
実施時期	令和7年8～9月	令和8年1～2月
実施形式	クローズ型	オープン型+関心があると思われる事業者への個別声掛け
事業範囲	海洋センター単体活用事業	淡輪ヨットハーバー等との一体活用事業
実施目的	活用方針及び基本スキームの設定に向けた、 ①対象エリア/施設のポテンシャル・評価の把握 ②事業スキームに係る初期的なイメージの把握	公有地活用方針の策定及び事業スキームの精査に向けた ①ヨットハーバー等を含めた際の民間開発意欲の把握 ②想定される事業用途、スキームに関する意見の把握
実施企業数	12社	12社（うち3社は左記ヒアリングも実施）

②ヒアリング実施先

- ①ヒアリングでは、特に事業実現性が不透明であった民間開発を主とする可能性を早期に確認するため、在阪企業を含む不動産開発・投資企業を中心に実施。
- ②意見募集では、淡輪ヨットハーバーが事業の核となる事業パターンを想定し、マリナー運営等を手掛ける企業を中心に、マリナーと親和性ある宿泊等集客事業者、それらに投資する不動産開発・投資企業も併せて実施。

ヒアリング実施先（計24社）

分野	①ヒアリング	②意見募集
不動産開発・投資	6社（在阪：4社）	5社
マリナー	2社（在阪：1社）	4社
宿泊等集客	1社	3社
レジャー・アウトドア	1社	—
公共施設運営	2社	—

③結果・考察

【①ヒアリング】

- 周辺の商圈が極めて限定的であることから、目的性・集客性の高い大規模な投資を伴う施設の開発が必要とされ、青少年海洋センター敷地内における民間主体の大規模な投資開発事業の実現性は低いものと考察される。
- 一方で、対象施設のあり方検討を通して、利用者数は減少しているものの府内の大規模な宿泊機能付き施設の重要性が推察されることを踏まえると、活用方針としては青少年健全育成施設としての機能の存続を中心としつつ、万博後やIRを見据えた成長戦略等の府の方針も踏まえたオプション（任意提案型事業）として青少年海洋センター敷地内における民間投資による開発事業の提案も可能とすることが望ましい。
- 公共機能の存続にあたっては、施設の老朽化を背景とする大規模な公共投資を伴う改築を要することも踏まえて、青少年海洋センター敷地内における民間主体の大規模な投資開発の実現可能性の最終確認を実施する必要があり、公募型（オープン）での意見募集により網羅的に民間事業者にアプローチして検証する必要がある。

【②意見募集（追加ヒアリング）】

- 上記の通り、民間主体の大規模な投資開発事業の実現可能性の最終確認のため、事業範囲に淡輪ヨットハーバー等を含む形での意見募集を実施した所、商圈が限定的であることから、エリアとしての開発難易度が高いことが改めて指摘されたものの、ヨットハーバーのバリューアップを行うことで、海洋センター敷地の活用を伴う大規模な民間投資に係る可能性が示唆された。
- 事業用途としては、富裕層向けのヨットハーバーを核としつつ、その利用者をターゲットとするような宿泊等集客事業の親和性が確認された。一方で、現在淡輪ヨットハーバーの顧客ではない新たな層をターゲットとする中で、マーケット観の精査や現管理運営者との調整、大阪IR・新たなみさき公園といった府内で計画される大規模事業を通した周辺活性化による人の流れの変化が今後の事業推進に際して必要となる。
- 事業スキームについては、50年超の土地貸付や売却が主な意見として挙げられ、民間開発投資時におけるソフト面を含む公共機能存続の可能性については、現時点で事業者から実現性が懸念されたものの、今後の市況を捉えながら継続的に検討することが望ましい。

④公有地活用方針の策定に向けて

- ①ヒアリングを通して、海洋センター単体での民間主体の大規模な投資開発事業の実現性は低いとされる中で、対象施設のあり方検討も踏まえ公共機能継続を事業プラン類型Ⅰとする。一方で公共機能の継続に際しては公共投資の必要性があり、この点は今後の市況や府の財政方針等によって判断され得る。
- ②意見募集（追加ヒアリング）では、淡輪ヨットハーバーを事業範囲に含むことで民間投資の可能性が初期的に確認されかつ施設整備に係る公共投資が必要ないことから、これを民間投資型として事業プラン類型Ⅱとする。
- せんなん里海公園を含む一体事業については、民間事業者もその影響を見通せておらず需要が不透明であるため、現時点ではオプションとしての検討に留める。

方針策定の前提となる事業パターン

事業範囲	公共機能の扱い		方針策定の前提となる事業パターン					
	公共機能の扱い		A 公共機能存続		B 公共機能廃止		C	
	ハードあり	ソフトあり	ハードなし	ソフトあり	ハードなし	ソフトなし	ハードなし	ソフトなし
1 単体 青少年海洋センター	民間事業者の需要あり	民間事業者の需要あり	民間事業者の需要なし	民間事業者の需要なし	民間事業者の需要なし	民間事業者の需要なし	民間事業者の需要なし	民間事業者の需要なし
2 単体 青少年海洋センター + 淡輪ヨットハーバー	公共投資の必要性あり	公共投資の必要性あり	公共投資の必要性なし ※施設整備に係る投資	公共投資の必要性なし ※施設整備に係る投資	公共投資の必要性なし ※施設整備に係る投資	公共投資の必要性なし ※施設整備に係る投資	公共投資の必要性なし ※施設整備に係る投資	公共投資の必要性なし ※施設整備に係る投資
3 単体 青少年海洋センター + 淡輪ヨットハーバー + せんなん里海公園	—	—	民間事業者の需要不透明	民間事業者の需要不透明	民間事業者の需要不透明	民間事業者の需要不透明	民間事業者の需要不透明	民間事業者の需要不透明

オ 公有地活用方針の検討

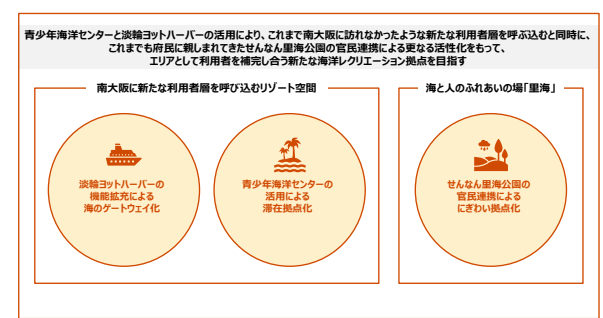
① 概要 海洋センター、淡輪ヨットハーバーを含む公有地等の今後の活用方針を下表の構成で素案を作成

テーマ	内容（案）	方向性（案）
1. 目的	(1)公有地活用方針策定の目的 (2)対象施設の概要 (3)これまでの検討経緯	・方針策定の目的として、周辺環境の影響を踏まえて今後の青少年健全育成施設としての府民へ提供する機能のあり方について示すことを提示 ・あわせて、対象施設の概要、過去の検討経緯を整理
2. 現況と課題	(1)青少年教育施設の全国動向 (2)対象施設・周辺施設の現況 (3)対象施設のSWOT分析 (4)活用にかかる課題	・全国的な需要減少、周辺環境の変化（※オンライン研修、余暇の多様化、教育）により青少年健全育成施設のあり方を再検討する動きが増加している現況。 ・少子化により府内15歳未満の人口は減少傾向にあるが、対象施設の15歳未満の学校利用は、子どもの数の減少ほど落ち込んでいない。 ・海洋センターの分析を踏まえ、活用にあたって立地等の課題を踏まえつつ、周辺環境（IR等）の動向を踏まえた活用の課題を整理。
3. 基本方針	(1)公有地活用にかかる基本方針 (2)官民連携における民間への期待	・青少年の健全育成、府民のための海洋での体験・学習機能の維持と共に、ヨットハーバーを含む民間ノウハウの導入による活用の基本方針を提示。
4. 基本コンセプト	(1)基本コンセプト (2)導入する具体的な機能イメージ	・海洋レクリエーション拠点として整備された里海公園の設置目的を踏まえつつ府の施策に沿った新たな拠点形成を目指す基本コンセプトを提示。 ・民間ヒアリングを踏まえて想定される機能案（例：ヨットハーバー機能の拡充、集客機能、宿泊機能、飲食機能）を提示。
5. 事業スキーム等	(1)想定される事業スキーム (2)事業スケジュール (3)今後の検討課題	・公共投資型、民間投資型の2つの事業形態を想定し、事業の構成と借地方式等による事業形態を例示。 ・今後のスケジュール（検討期間、募集手続、供用開始時期等）と検討課題を提示。

② 基本コンセプト～南大阪へ人の流れを生む新たな海洋レクリエーション拠点の形成～

- 本活用事業においては、民間事業者の開発ノウハウを活かした集約機能、宿泊機能等の新たなレクリエーション機能の導入や淡輪ヨットハーバーの機能拡充と周辺エリアとの相互誘客を通じた府内周遊、体験観光の促進を目指す。

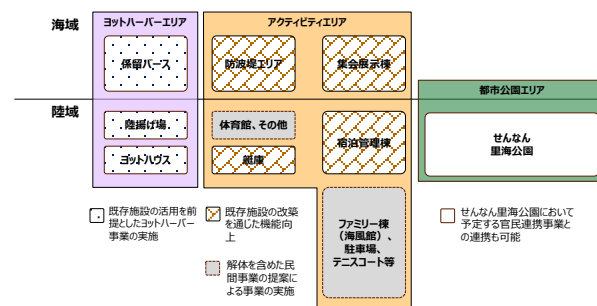
<基本コンセプト>



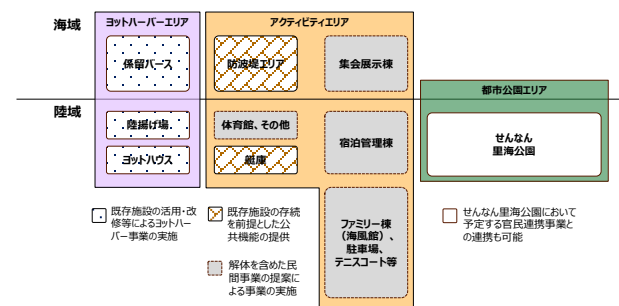
③ 事業スキーム

- 公共投資型事業については、事業対象範囲において体験学習機会の提供に資する既存施設のリニューアル及び余剰地における公有地活用事業の提案を求めることを想定する。
- 民間投資型事業については、対象範囲において公有地活用事業の提案を求めるとともに、現行機能として提供するアクティビティ等を継続して提供するための最低限の機能の存続を想定する。

<事業範囲及び現施設配置図（類型Ⅰ：公共投資型）>



<事業範囲及び現施設配置図（類型Ⅱ：民間投資型）>



④ 事業スケジュール

- IR開業や新たなみさき公園開業による観光等の動向を踏まえつつ、令和17年度からの公有地活用事業の開始を見据え、既存施設の維持、事業者募集条件について検討する。

	青少年海洋センター 淡輪ヨットハーバー	せんなん里海公園	一体的な事業化検討	備考
R7	公有地活用検討	・庁内協議	公有地活用検討・庁内協議	
R8	・施設維持に向けた検討	・庁内協議 ・公募準備（指定管理）		
R9	・庁内協議 ・公募準備（指定管理）	・公募・事業者選定		
R10			・意見・提案の受付 ・過去のヒアリング事業者への定期的なヒアリング実施	
R11		次期指定管理		
R12				・IR開業予定
R13			MS調査	
R14			公募準備（スキーム検討）	
R15			公募準備	
R16			事業者選定	
R17			一体的な事業化を実施	

⑤ 検討課題

■公共機能

- 機能更新：改築費、設備更新費等の財政支出の可否
- 宿泊機能：他の府立施設等における青少年健全育成機能、宿泊の受け入れ可否
- 体験学習機能：短期的、断続的な公共機能の提供等、アクティビティ（体験学習）機能の継続支援にかかる条件

■公有地活用事業

- 事業用途：公有地活用事業を通じた主な利用者層の設定
- 事業手法・期間：土地・建物売却の可否
- 事業範囲：一体的な事業の枠組みの詳細
- 費用負担：解体撤去費の負担の可否
- ヨットハーバー運営事業
- 事業用途：ヨットハーバーにおける機能拡充の可能性
- 事業手法・期間：公有地活用事業の事業期間（50年以上）と平仄の合った事業期間の設定方法
- 費用負担：浚渫や杭の撤去等にかかる費用の負担の可否